

EFEKTIVITAS PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (STUDI DI KANTOR ATR/BPN KOTA TANJUNGBALAI)

Nanda Sagara¹⁾, Bahmid²⁾, Irda Pratiwi³⁾

^{1,2,3)}Fakultas Hukum Universitas Asahan, Jl. Jend Ahmad Yani, Kisaran
Sumatera Utara

Email: ^{1,2)}bahmid1979@gmail.com, ³⁾irdapратиwi1986@gmail.com

ABSTRAK

Dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik melalui pendekatan sistematis maupun sporadik. Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian merupakan metode penelitian secara yuridis empiris dan proses pembuatan penelitian yang dilakukan bersifat penelitian deskriptif analitis. Setelah melakukan investigasi maka hasil dari penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis secara menyeluruh di Kota Tanjungbalai dikatakan sangat baik dan positif dalam mewujudkan tata tertib pertanahan. Dilihat dari banyaknya jumlah bidang tanah berhasil ditertibkan dan memiliki sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Sehubungan dengan hal-hal tersebut, Pendaftaran tanah sistematis ini pada dasarnya merupakan bagian dari prosedur penerbitan sertifikat tanah dengan langkah-langkah sebagian besar melakukan proses pengumpulan data-data berupa data fisik dan data yuridis. Jika seluruh bidang tanah telah didaftarkan dengan menyertakan sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikannya yang sah, maka permasalahan yang menyangkut tentang penyerobotan dan sengketa tanah dapat dimusnahkan. Adapun hal-hal yang menjadi penghambat dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis diakibatkan minimnya ilmu pengetahuan yang dimiliki oleh masyarakat tentang hukum pertanahan sehingga banyak terjadi surat-surat peralihan adjudikasi maupun prona kepemilikan dimiliki hanya berupa kwitansi serah terima. Banyaknya peserta adjudikasi maupun prona yang berstatus perekonomian dibawah rata-rata sehingga terjadinya penunggakan dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan disetiap tahunnya.

Kata Kunci : *tanah, sertifikat, sengketa, perlindungan hukum*

1. PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan kegiatan Pembangunan nasional harus saling berhubungan demi terwujudnya tujuan yang telah diamanatkan didalam UUD 1945 pada alinea 4 yang berbunyi: "Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial".

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 memberikan perlindungan terhadap warga negara Indonesia untuk Sejalan dengan tekad dan kebijaksanaan pemerintah dalam

pembangunan nasional. Pertanahan ini juga merupakan salah satu pengaruh bagi peningkatan yang sangat penting bagi keberhasilan dalam pemerataan pembangunan. Penting dalam kata lain yaitu Tanah adalah salah satu obyek yang menjadi kebutuhan bagi kehidupan manusia.

Dengan pertumbuhan Tanah yang saat ini semakin berkembang, maka tanah juga merupakan sektor permasalahan yang memiliki pengaruh besar dalam perkembangan perekonomian, sosial budaya, maupun pertahanan keamanan.

Selanjutnya Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui Ketetapan MPR Nomor IX/MPR/2001 tanggal 9 November 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan

Sumberdaya Alam, dalam konsiderannya mempertimbangkan, “Bahwa pengelolaan sumberdaya alam (agraria) yang berlangsung selama ini telah menimbulkan penurunan kualitas lingkungan, ketimpang tindihan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya serta menimbulkan berbagai konflik”.

Dari pernyataan Ketetapan MPR sebagaimana telah dijelaskan maka semakin jelas bahwa administrasi pertanahan memiliki peranan yang sangat penting dalam memperoleh bantuan yang lebih serius agar pelaksanaan program kerja pemerintah dalam melakukan pemerataan pembangunan dimulai dari perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, sampai kepada pengendaliannya.¹

Berdasarkan pernyataan di atas dalam penjelasan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) angka II butir 2 telah menetapkan bahwa negara bukanlah pemilik tanah tetapi Negara adalah merupakan organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) yang memiliki kewenangan untuk dapat bergerak sebagai badan penguasa. Dalam hal ini berdasarkan Dari sudut pandang ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, “Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk dikuasai oleh negara”.

2. RUMUSAN MASALAH

Adapun rumusan permasalahan yang berkaitan dengan penjelasan tersebut maka penulis telah dapat merumuskannya sebagai berikut :

1. Bagaimana Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor ATR/BPN Kota Tanjungbalai.
2. Bagaimana Hambatan dan Solusi Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kantor ATR/BPN Kota Tanjungbalai.

3. PEMBAHASAN

A. Prosedur dan Tahapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

¹AT, Salamun, 1986. *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*, Ditjen Pajak, Jakarta.

Sebagai upaya melakukan penjaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah, maka dengan ini berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di sini mengatakan bahwa Pemerintah diwajibkan untuk mendaftarkan semua bidang tanah yang ada di wilayah Indonesia baik melalui pendekatan sistematis maupun sporadik. Tetapi apa yang terjadi dilapangan dalam jangka waktu kurang lebih selama 54 tahun sejak diterbitkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hingga sekarang ini bidang-bidang tanah yang didaftarkan atau yang terdaftar di Negara Indonesia masih kedalam kategori sedikit, terutama pendaftaran tanah di Kota Tanjungbalai. Hal ini bisa terjadi diakibatkan kurang perdulinya Pemerintah terhadap kesejahteraan masyarakat di Indonesia, kita ketahui bersama bahwa penyelenggaraan Pendaftaran Tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting dalam mengingat menjamin kepastian kepemilikan hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran hak tanah tersebut memerlukan program pemerintah yang berkelanjutan.

Melalui program penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah terhadap warga baik personal maupun badan hukum dapat meperoleh sertifikat hak atas tanah. Dengan harapan besar masyarakat setelah bidang-bidang tanah tersebut didaftarkan secara administrasi pertanahan maka menjadi terlihat lebih tertib dan dapat berperan aktif untuk berpartisipasi dalam memanfaatkan tanah nya secara optimal.

Dalam proses penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan maka sangat diperlukan kepastian data berupa fisik obyek tanah nya yang termuat didalam nya adalah Letak Tanah, Batas Tanah, Luas Tanah dan Penggunaan Tanah, dan juga diperlukan kepastian data yuridis subyek tanah yang termuat didalamnya yaitu riwayat, penguasaan dan kepemilikannya serta pihak yang memberi keterangan kebenaran penguasaan tanah tersebut maka kepastian data fisik dan data yuridis akan menentukan kualitas produk sertipikat dan jaminan dari gugatan pihak lain yang merasa memiliki tanah.

B. Efektivitas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota

Tanjungbalai

Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997): Menyatakan bahwa Rangkaian kegiatan dilakukan secara berkelanjutan dan teratur yang meliputi tahap pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, pembuatan Peta dan daftar bidang tanah, pemberian surat tanda bukti hak.

Penetapan tata cara kerja Panitia untuk penyelesaian konflik dalam hal ini dikatakan yang sangat berpengaruh dalam menjalankan program penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sistematis, hal ini dilakukan agar terselenggaranya proses pendaftaran tanah dengan baik.

Adapun tugas dan fungsi serta kewenangan Panitia penyelesaian konflik, sebagai berikut:²

- a. Tugas dan kewenangan Panitia Ajudikasi
 - 1) Mempersiapkan rancangan kerja Prona secara rinci
 - 2) Menghimpun data fisik dan data yuridis dalam seluruh bidang tanah yang ada di wilayah kerja adjudikasi dengan keasliannya dan memberikan tanda serah terima dokumen kepada pemegang hak atau kuasanya.
 - 3) Memastikan data riwayat tanah dan menilai kebenaran sertifikat kepemilikan atau penguasaan tanah.
 - 4) Menginformasikan seluruh data-data yang sudah dikumpulkan dari sipemilik tanah.
 - 5) Membantu melakukan penyelesaian sengketa terhadap pihak-pihak yang bersangkutan.
 - 6) Mengesahkan hasil pengumuman data-data yang telah dikumpulkan dari sipemilik tanah.
 - 7) Menjalankan tugas dan kewajiban yang diberikan secara khusus yang berhubungan dengan pendaftaran tanah sistematis di lokasi yang bersangkutan.

C. Hambatan-hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

² Wawancara dengan, Diko Rolan Damanik, SH, Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai, pada tanggal 2 September 2019.

Sistematis Lengkap di Kota Tanjungbalai

Berdasarkan hasil investigasi lapangan penulis dapat mengetahui adanya faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kota Tanjungbalai, yaitu:

1. Kurangnya kegiatan sosialisasi terhadap masyarakat, sehingga mengakibatkan buta hukum yang dialami oleh masyarakat itu sendiri, karena hal tersebut pula maka banyak terjadi dokumen-dokumen peralihan penyelesaian konflik hanya kwitansi, yang dimiliki masyarakat.
2. Banyaknya peserta adjudikasi maupun prona yang bersatus perekonomian dibawah rata-rata sehingga mengakibatkan penunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan disetiap tahunnya.
3. Banyak waktu yang terbuang dalam memberikan arahan atas sengketa kepada masyarakat.

Adapun Upaya-upaya pencegahan yang dapat dilakukan guna mencegah seluruh factor yang menjadi hambatan dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dengan cara menjalankan program edukasi yang berbau hukum terhadap warga secara rutin, sehingga warga tersebut mendapatkan informasi dan pengetahuan hukum sehingga dapat melakukan pendaftaran tanah dengan baik. Serta dapat meringankan beban masyarakat yang memiliki perekonomian rendah Untuk melakukan pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kota Tanjung balai berpengaruh positif atas tata tertib pertanahan, khususnya terhadap tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan, yang ditunjukkan dengan banyaknya bidang tanah yang telah dinyatakan layak untuk disertifikatkan dalam proses pendaftaran tanah ini. Hal tersebut akan berpengaruh terhadap penurunan jumlah sengketa tanah, oleh karena itu warga telah memiliki tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat).

4.2. Saran

Dalam hal ini Penulis memberikan Saran terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan, yaitu:

1. Program Pendaftaran tanah secara sistematis ini supaya dapat diselenggarakan secara rutin dan berkepanjangan terhadap seluruh bidang tanah yang ada di seluruh desa di wilayah Republik Indonesia.
2. Saat melakukan program penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis jangan hanya bergantung pada pemerintah, tetapi juga harus diberikan pendidikan kepada Warga agar tercapainya sebuah tujuan, dengan bertujuan menghasilkan masyarakat yang mandiri.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abidin, Said Zainal. 2002. *Kebijakan Publik*, Yayasan Pancur Siwah. Jakarta.
- Achmad Chomzah, Ali. 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,
- AT, Salamun, 1986. *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*, Ditjen Pajak, Jakarta.

B. Wawancara

Wawancara dengan, Diko Rolan Damanik, SH, Kepala Seksi Hubungan Hukum Kantor Pertanahan Kota Tanjungbalai, pada tanggal 2 September 2019.